



Samenvatting

De gemeente besluit, na het doorlopen van een openbare selectieprocedure, tot toewijzing van een bedrijfskavel van circa 5 ha op bedrijvenpark Maastricht Zuid en sluit een intentieovereenkomst om na de intentieperiode te komen tot een definitieve uitgifte (koop dan wel erfpacht) aan Mosa Meat.

Beslispunten

1. Besluiten tot de toewijzing van een bedrijfskavel aan Mosa Meat onder de voorwaarden zoals vermeld in de intentieovereenkomst en tegen de door het college vastgestelde grondprijzen voor Maastricht Zuid op basis van de dan geldende grondprijzenbrief;
2. Besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan Teammanager Vastgoed.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 september 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Op 22 november 2022 zijn de selectiecriteria voor de toewijzing van de laatste grote bedrijfskavel van circa 5 ha op Bedrijvenpark Maastricht Zuid door het college vastgesteld. Op 29 november 2022 zijn deze criteria door de gemeente gepubliceerd. De criteria komen voort uit bestaand beleid, waarbij op deze laatste grote bedrijfskavel de nadruk ligt op kennis en innovatie. Voortvloeiende uit de in 2021 vastgestelde Economische Visie waarin drie speerpunten centraal staan, te weten “Binnenstad: hart van de stad”, “Kennis, innovatie en vakmanschap” en “Ondernemersklimaat, arbeidsmarktbeleid en ruimte om te ondernemen”.

Er heeft één bedrijf ingeschreven, te weten Mosa Meat. Aan de hand van de ingediende stukken heeft er een toets, op basis van de gestelde criteria, door de beleidsafdeling Economie plaatsgevonden. Waarbij de uitkomst is dat de gedane inschrijving binnen de gestelde termijn is ingediend, compleet en positief is bevonden en voldoet aan de minimaal benodigde punten. Mosa Meat is Maastrichts kennis gedreven innovatief biotechnisch bedrijf in de start-up fase dat kweekvlees produceert, verhandelt en/of verwerkt en wil doorgroeien van laboratorium met circa 150 arbeidsplaatsen naar een zelfstandige solitaire bedrijfslocatie met een representatieve uitstraling en voldoende ruimte voor grootschalige commerciële productie en onderzoeksruimten met circa 500 arbeidsplaatsen. De bedrijfsvoering van Mosa Meat wordt door de gemeente zeer geschikt geacht voor vestiging op Bedrijvenpark Maastricht Zuid. Dit vanwege het combineren van productiefaciliteiten met onderzoekslaboratoria (gelinkt aan de nabij gelegen Maastricht Brightland Health Campus en Universiteit Maastricht) inclusief de daarbij behorende functies zoals kantoor, opslag en technische diensten.

De gemeente heeft deze positieve uitkomst Mosa Meat op 27 maart 2023 laten weten.

De gesprekken om te komen tot een uitgifte zijn daarna opgestart. Tijdens deze gesprekken werd verder duidelijk dat er zowel aan de zijde van de gemeente als aan de zijde van de Mosa Meat een aantal essentiële onderzoeken op het gebied van stikstof, energie, hoogwater, archeologie en andere relevante ruimtelijk-planologische aspecten noodzakelijk zijn. Tevens onderzoekt Mosa Meat de financiering en fasering van de start-up alvorens over te kunnen gaan tot een definitieve aankoop (koop of erfpacht) van de bedrijfskavel. Daartoe zal de gemeente met Mosa Meat een intentieovereenkomst sluiten met als doel binnen 6 maanden na ondertekening van deze intentieovereenkomst te komen tot ondertekening van een koop- of erfpachtovereenkomst (indien noodzakelijk zijn de koop-of erfpachtovereenkomst onderdeel van een anterieure overeenkomst). Deze intentieovereenkomst kan maximaal 2 maal worden verlengd indien nader onderzoek nog



noodzakelijk is Dit onder de voorwaarden die passen binnen de kaders van het aldan geldend Maastrichts Grond- en Vastgoedbeleid.

In verband met het onderzoek naar de oplosbaarheid van de benoemde uitdagingen, wordt in intentieovereenkomst met een looptijd van 6 maanden maximaal 2x een verlengingsmogelijkheid geboden van telkens 6 maanden. Dit om de oplosbaarheid van de uitdagingen op het gebied van stikstof, energie, hoogwater en archeologie te onderzoeken. In de 1^e verlengingsperiode van 6 maanden wordt overeenkomstig de reguliere procedure het schetsontwerp van het bouwplan van Mosa Meat met bijhorende onderzoeken beoordeeld, waarbij 50% van de plankosten óf een optievergoeding verschuldigd wordt (wanneer het bouwplan afwijkt van bestemmingsplan zijn plankosten verschuldigd in verband met wettelijk verplicht kostenverhaal, wanneer het bouwplan past binnen het bestemmingsplan zijn geen plankosten, maar een optievergoeding verschuldigd). Na 12 maanden is er een extra verlengingsmogelijkheid van 6 maanden (2^e verlengingsmogelijkheid) tussen partijen afgesproken (waarin de nadruk zal liggen op het tot stand komen van de (anterieure) koop- of erfpachtovereenkomst), waarbij een optievergoeding verschuldigd wordt.

Het college is bevoegd tot het aangaan van de intentieovereenkomst op grond van artikel 160 Gemeentewet. Indien partijen komen tot een uitgifteovereenkomst, zal deze tevens ter vaststelling aan het college worden voorgelegd.

2. Context

- Raadsbesluit d.d. 4 maart 1997 inzake de vaststelling van de grondexploitatie van het bedrijventerrein Maastricht-Zuid, alsmede de besluitvorming over de inrichting van bedrijfsterreinen;
- Omgevingsvisie (2040);
- Economische Visie (2021);
- Visie Bedrijfsterreinen (2013);
- Collegebesluit d.d. 22 november 2022 “selectiecriteria voor toewijzing van bedrijfskavel van circa 5 ha op bedrijvenpark Maastricht Zuid”;
- Gemeentelijk BIBOB-beleid;
- Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid, Grondprijzenbrief, Protocol Optievergoeding.



3. Gewenste situatie

Sinds arrest Didam (Hoge Raad, 26 november 2021) is de handelswijze rondom het uitgeven van onroerend goed aangescherpt. De gemeente heeft de beschikbaarheid van de bedrijfskavel, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria tijdig en vooraf bekendgemaakt op haar website (<https://www.gemeentemaastricht.nl/ondernemen/vastgoedmakelaar>).

De openbare inschrijving is inmiddels afgerond en er heeft een selectie plaatsgevonden. Met de beoogde koper kan nu een intentieovereenkomst worden gesloten met als doel te komen tot een definitieve uitgifte (koop of erfpacht).

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

n.v.t.

5. Effect op de openbare ruimte

n.v.t.

6. Personeel en organisatie

n.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

n.v.t.

8. Financiën

Op het moment dat er conform de intentieovereenkomst een optievergoeding betaald dient te worden zal deze berekend worden conform de berekeningswijze zoals vastgelegd in het gemeentelijk protocol optievergoeding. De uiteindelijke verkoop of uitgifte in erfpacht vindt plaats tegen de dan geldende grondprijzen voor Maastricht Zuid op basis van de gemeentelijke grondprijzenbrief. De eigen interne -en externe kosten voor de uitvoering van de intentieovereenkomst zijn geheel voor rekening en risico van ieder partij zelf.

9. Aanbestedingen

n.v.t.

10. Participatie tot heden

n.v.t.



11. Voorstel

1. Besluiten tot de toewijzing van een bedrijfskavel aan Mosa Meat 2023 onder de voorwaarden zoals vermeld in de intentieovereenkomst en tegen de door het college vastgestelde grondprijzen voor Maastricht Zuid op basis van de dan geldende grondprijzenbrief;
2. Besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan Teammanager Vastgoed.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De gemeente Maastricht publiceert na het (instemmend) collegebesluit inzake het aangaan van voorliggende intentieovereenkomst, een korte beschrijving van de intentieovereenkomst inclusief de voorgenomen verkoop van de bedrijfskavel op de gemeentelijke website “de Vastgoedmakelaar” voor de duur van 20 dagen; dit vindt plaats vóór ondertekening van de intentieovereenkomst namens de gemeente, onder verwijzing naar de publicatie van 29 november 2022 van de selectiecriteria. De gemeente legt binnen de looptijd van deze intentieovereenkomst de door Mosa Meat getekende koop-of erfpachtovereenkomst (indien aan de orde maakt deze koop- of erfpachtovereenkomst deel uit van de anterieure overeenkomst) met het door beoogde koper gemaakte schetsontwerp en de planning, aan het college voor ter definitieve besluitvorming.